
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.141

Viernes 31 de Diciembre de 2021

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2065401

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región de Valparaíso

**ESTABLÉZCASE CRITERIOS REGIONALES PARA CAUTELAR QUE LAS
SUBDIVISIONES Y CONSTRUCCIONES EN TERRENOS RURALES NO ORIGINEN
NÚCLEOS URBANOS AL MARGEN DE LA PLANIFICACIÓN URBANA
INTERCOMUNAL, CONFORME LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL
ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

(Resolución)

Núm. 2.478 exenta.- Valparaíso, 21 de diciembre de 2021.

Vistos:

- a) Lo dispuesto por la Constitución Política de la República de Chile, artículos 6° y 7°.
- b) Lo dispuesto en la ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, del Ministerio del Interior, de fecha 5 de diciembre de 1986, en su artículo 2°.
- c) La ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado.
- d) El decreto ley N° 1.305 (V. y U.), de 1975 y sus modificaciones posteriores que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- e) El decreto supremo N° 397 (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales.
- f) Lo dispuesto en el DFL N° 458 (V. y U.), del año 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en sus artículos 4° y 55°.
- g) El decreto supremo N° 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones".
- h) Lo establecido en la circular Ord. N° 012, de 2021, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, DDU N° 455.
- i) Lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.290, del año 2020.
- j) Lo dispuesto en el artículo 1° del DL 3.516, del Ministerio de Agricultura, que "Establece Normas sobre División de Predios Rústicos".
- k) La resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.
- l) Lo dispuesto en el punto 3, letras c) y d) del artículo 2.1.7 del decreto supremo N° 47, del año 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, fija y dicta la "Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"; normativa aplicable a instrumentos de nivel metropolitano e intercomunal que se encuentren vigentes.
- m) El decreto de nombramiento en trámite que designa el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.

Considerando:

1. El artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece las competencias del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en lo particular de las Secretarías Regionales Ministeriales, estableciendo que éstas deberán: "supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial".

CVE 2065401

Director: Juan Jorge Lazo Rodríguez
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

2. El artículo 55° del mismo cuerpo legal establece las disposiciones a aplicar fuera de las áreas urbanas de los Planes Reguladores, detallando en su inciso segundo que: “Corresponderá a la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal”.

3. El decreto ley N° 1.305, de 1975, en su artículo 12, letra l), obliga a las Seremi a cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo mediante autorizaciones previas, en las operaciones de subdivisiones rurales con fines ajenos a la agricultura y en la construcción en áreas rurales de equipamiento, entre otras, criterio que es concordante con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LGUC. Luego, la letra f) del artículo 11, del decreto N° 397, de 1976, de este Ministerio -que detalla las atribuciones del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de estas Secretarías Regionales-, apunta también la de “Cautelar la generación de nuevas áreas urbanas en sectores rurales, interviniendo en las operaciones” que a continuación indica, a través de autorizaciones previas, entre otras, de subdivisiones y construcción en áreas rurales de nuevas poblaciones, industrias o equipamiento.

4. La jurisprudencia administrativa del Órgano Contralor sobre aquellos parámetros para que las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo velen para que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana intercomunal. Para ello, ha descrito parámetros tales como dimensiones y naturaleza de las obras que comprende (Dictamen N° 26.753 de fecha 18.07.2001) y obras que inciden en aspectos morfológicos, desarrollo urbano, sociales, económicos y ambientales de la región (Dictamen N° 42.328 de fecha 04.11.1999). Es de particular relevancia también, lo dispuesto en el Dictamen N° 10.290 de fecha 22.06.2020, en que la Contraloría General de la República no advierte impedimentos para que las Seremi Minvu determinen parámetros regionales para cautelar la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación, pues aun cuando no los haya formalizado de manera previa, el mismo Ente de Control ha informado que de acuerdo a la reseñada preceptiva antes transcrita, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se les ha asignado tal deber de cautela.

5. Lo establecido en dictamen N° 41.619, de fecha 01.07.2013, de Contraloría General de la República, corresponde a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, velar porque la subdivisión de los terrenos rurales para fines diversos a los del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ubicados al interior de los límites de los Planes Reguladores Metropolitanos, cumplan con la superficie predial mínima establecida en ellos, de modo que, para tales efectos, resulta procedente que dichas reparticiones certifiquen el cumplimiento de esa normativa, por cuanto tal actuación se enmarca en la esfera de sus atribuciones.

6. Lo instruido por la circular DDU 267 -modificada por la recientemente publicada DDU 455 de 18.01.2021- que establece que "según lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC y lo señalado por la Contraloría General de la República en su Dictamen 41.619 de 2013, se instruye a las correspondientes Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, respecto de las subdivisiones de predios ubicados en el área rural de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, que junto con verificar y certificar el cumplimiento de la norma urbanística “superficie predial mínima”, establecida en el correspondiente instrumento de planificación territorial, deberán cautelar igualmente, que la subdivisión no genere un nuevo núcleo urbano en sectores rurales, al margen de la planificación urbana intercomunal”.

7. La normativa urbana vigente y las facultades en ella asignada a las Seremi Minvu, al amparo de la cual se establecen los siguientes principios relacionados al carácter de los pronunciamientos asociados a la labor de cautela en la generación de núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal:

- Excepcionalidad: Las autorizaciones que esta Seremi otorgue en el área rural tendrán el carácter de excepciones, atendiendo al tenor literal del inciso primero del artículo 55° de la LGUC.

- Discrecionalidad: Los pronunciamientos de esta Seremi Minvu en el área rural, sin perjuicio de los criterios establecidos en la presente resolución, serán siempre fruto de un análisis

casuístico en el cual se ponderan una serie de situaciones de hecho; por lo tanto, obedecen a una autorización fundada atinente a un proyecto específico, asociada tanto a las características del mismo, como al análisis del territorio en que dicho proyecto se emplaza.

Resuelvo:

I. Establézcase los siguientes criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

a. Compatibilidad de usos: Todo proyecto deberá ser compatible con los usos existentes en el territorio donde se emplace, evitando generar alteraciones sustanciales o menoscabo al entorno rural e impactos negativos sobre el medio ambiente y medio humano de su entorno.

b. Resguardo de Elementos de Valor Natural y Cultural: Todo proyecto deberá cautelar el resguardo de áreas, zonas o elementos de valor natural y/o patrimonial cultural protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, así como también aquellos atributos u objetos de protección identificados por los instrumentos de planificación territorial, los sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, estrategias de preservación de servicios ecosistémicos y/o todas aquellas políticas, planes o estrategias referidas al ordenamiento territorial que tengan por objeto el resguardo y preservación medioambiental.

c. Reconocimiento de Límites Urbanos IPT: Todo proyecto deberá respetar los Límites Urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, evitando la generación de un crecimiento no planificado del tejido o trama urbana, o la consolidación de conurbaciones no contempladas por el ordenamiento territorial intercomunal.

d. Dimensiones Urbanas Comparadas: Todo proyecto deberá propender a no generar nuevas concentraciones de población que sobrepasen magnitudes existentes respecto a centros poblados emplazados en su área de influencia; tales como: cantidad de población, densidad habitacional o superficie.

e. Cercanía a Equipamientos y Servicios: Todo proyecto que admita usos residenciales deberá garantizar un adecuado acceso a equipamientos y servicios urbanos, al menos, de tipo salud, educación y comercio; debiendo encontrarse en el área de influencia de ellos sin que esto implique un aumento de dotación o ampliación de los mismos.

Del mismo modo, se deberá evitar configurar núcleos residenciales que impliquen una excesiva dependencia funcional con otros centros poblados, incorporando altas exigencias de movilidad, con su consecuente sobrecarga de la red vial.

f. Cobertura de Infraestructura: Todo proyecto deberá contar con una adecuada cobertura de infraestructura vial, sanitaria asociada a sistemas de agua potable y alcantarillado, energética, de telecomunicaciones, protección ante riesgos naturales y/o antrópicos, etc. Sin que su ejecución requiera de nuevas obras por parte del Estado para su funcionamiento.

Para todo tipo de proyectos, se deberá garantizar la cobertura de agua potable para la totalidad de la población que dicho proyecto incorpore, cautelando no impactar la infraestructura sanitaria existente, en especial en zonas que cuenten con decretos de escasez hídrica vigente.

g. Accesibilidad: Todo proyecto deberá garantizar una adecuada y expedita accesibilidad a redes interurbanas, evitando la configuración de frentes prediales o lotes destinados a circulación, que impidan la operatividad vial interior, o bien, impidan el acceso de vehículos de emergencia.

h. Fragmentación: Todo proyecto deberá evitar generar procesos de fragmentación territorial progresiva, que densifiquen o saturen territorios rurales, en los cuales un nuevo proyecto, independiente de su magnitud, signifique la consolidación de un núcleo urbano al margen de la planificación urbana intercomunal.

Estos criterios se aplicarán en el desempeño de la función de cautela, tanto en las solicitudes de informes, certificaciones, acciones de supervigilancia, y cualquier otra asignación que la legislación le encargue a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el marco de las intervenciones en el área rural, pudiendo evaluarse los proyectos en cuanto a un criterio en particular o en base a un análisis copulativo.

II. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley N° 19.880.

Anótese, comuníquese y publíquese.- Felipe Vergara Lucero, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.